



► Nr. VO/2022/11193  
öffentlich

Lübeck, 08.06.2022

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anja Klie (E-Mail: anja.klie@luebeck.de Telefon: 122-6549)

**Projektfreigabe "St. Jürgen GGS - Neuordnung Altbau", Mönkhofer Weg 95, 23562 Lübeck, über 175.000,- EUR**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Vorberatung
18.08.2022	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.08.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.08.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Projektfreigabe für die Baumaßnahme „St. Jürgen GGS – Neuordnung Altbau“ auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau zu erteilen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung ist im Zuge der Neuordnungsplanung im Jahr 2016 noch nicht vorgesehen gewesen. Es fand eine umfangreiche Leistungsphase 0 (LP0) mit den Lehrer:innen statt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Beim Altbau der St. Jürgen Grund- und Gemeinschaftsschule handelt es sich um ein Schulgebäude aus dem Jahr 1931, das als „Klosterhof-Schule“ nach Plänen des Baurats Pieper entstanden ist. Zum damaligen Zeitpunkt galt dieses Schulgebäude als eines der modernsten Schulbauten Deutschlands und steht als besonderes Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Mit der Zusammenlegung der GGS St. Jürgen am Standort Mönkhofer Weg mithilfe des neu errichteten Ersatzneubaus für den weggefallenen Standort in der Kalkbrennerstraße ergeben sich für den Altbau einige funktionale Änderungen, die entsprechende Umbaumaßnahmen nach sich ziehen.

Es wurde 2017 eine umfangreiche Studie zur Neuordnung des gesamten Standortes erstellt, in der die einzelnen Jahrgänge in Clustern zusammengefasst sowie die Verwaltungs- und Fachklassenbereiche sinnvoll verteilt werden.

Im Einzelnen ist die Zielsetzung im Altbau und damit dieser Maßnahme, die nicht mehr benötigte Mensaküche mit Spülküche im Altbau und den Werkraum im Altbau wieder in zwei notwendige Klassenräume zurück zu wandeln. Gleichzeitig wird aus zwei Unterrichtsräumen ein größerer Fachraum für Musik umgestaltet.

Eine weitere Grundsanie rung des gesamten Altbaugeschäftes hat derzeit keine vorrangige Priorität. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

### **Maßnahmenbeschreibung**

Diese Umbauten zur funktionalen Neuordnung sowie die ohnehin erforderlichen Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Baukonstruktion, Oberflächen, Energie, Haustechnik, Brandschutz, Akustik etc. des Altbaus wurden in einem Umbau- und Sanierungsgutachten von 2018 aufgezeigt und mit Kosten beziffert. Die gesamte Maßnahme des o. g. Konzeptes soll zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Folgende Umbauten sollen nun als vorgezogene Einzelmaßnahme zur Ausführung kommen:

- **Neuorganisation Fachbereich Kunst/Musik/EG:**

Die GGS St. Jürgen verfügt derzeit nur über einen Fachraum Musik, der keine ausreichenden Kapazitäten für die notwendigen Unterrichtszeiten von ca. 50 Wochenstunden Musik bietet. Der höhere Flächenbedarf für den Fachraum Musik begründet sich dadurch, dass die theoretischen Unterrichtsinhalte direkt mit musikpraktischen Elementen verbunden werden sollen. Durch einen Wanddurchbruch kann der fehlende Fachraum Musik hergestellt werden. Im Bereich der Kunsträume werden für die bessere Nutzbarkeit zwei Verbindungstüren zum Nebenraum Kunst ergänzt. Außerdem erhält der Kunstraum ein zusätzliches Doppelwaschbecken. In einem Kunstraum werden vier Hängeampeln mit Steckdosen ergänzt.

- Rückbau Mensaküche zum Allgemeinen Unterrichtsraum/EG:  
Die bisherige Mensaküche im Altbau soll zu einem Allgemeinen Unterrichtsraum (AUR) zurückgebaut werden. Alle vorhandenen Installationen der Kucheneinrichtung werden zurückgebaut: Wand-, Boden- und Deckenbeläge werden gem. den Anforderungen an einen AUR hergestellt.
- Umwandlung Werken zum Allgemeinen Unterrichtsraum mit Gruppenraum/EG:  
Der bisherige Werkraum mit Lagerraum soll in einen Allgemeinen Unterrichtsraum mit Gruppenraum umgewandelt werden. Hier erfolgt ein Rückbau der Ausstattungsgegenstände des Werkraums. Die Wand- und Bodenbeläge werden erneuert.

Erklärtes Ziel ist ein minimaler und kostenreduzierter Umbau, um bis zur Grundsanierung alle schulisch erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Zur möglichst kompletten Planung und Kostenermittlung der vorliegenden EW-Bau wurden neben den Architekt:innen zur Gebäudeplanung noch folgende Fachplanungen im Projekt berücksichtigt:

- Technische Ausrüstung: Haustechnikplanung
- Tragwerksplanung
- Brandschutz

Zusätzlich haben Abstimmungen mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege stattgefunden, die in der weiteren Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung finden.

#### **Kosten:**

Die erstellte EW-Bau wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang des Gesamtprojektes ist in der vorliegenden EW-Bau zusammengestellt worden und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln in Höhe von 311.717,98 EUR brutto.

Der Haushaltsanmeldung 2022 liegt die Kostenberechnung der EW-Bau zugrunde. Es liegen Haushaltsmittel aus Haushaltsresten in 2022 von insgesamt 312.000,- EUR brutto vor, die in diesem Jahr noch in Höhe von ca. 62.000,- EUR zur Anweisung kommen sollen. Da sie nicht übertragbar sind ins Haushaltsjahr 2023, wurden für das kommende Haushaltsjahr 2023 weitere 250.000,- EUR angemeldet. Die ungenutzten Haushaltsmittel aus 2022 werden einem anderen Projekt unterjährig zur Verfügung stehen.

Die Maßnahme ist unter dem bestehenden PSK 111029 067 7851000 geordnet.

#### **Projektablauf:**

Die Neuordnungsplanung war Bestandteil der Neubauplanung seit 2017, um alle Aspekte eines insgesamt funktionierenden Schulstandortes verfolgen zu können.

Die Auswahl des Architekturbüros sowie der Fachplanungsbüros für Haustechnik und Tragwerksplanung erfolgte bereits im Zuge des VgV-Verfahrens für den Ersatzneubau St. Jürgen GGS. Dieses Planungsteam sowie das Fachplanungsbüro für Brandschutz wurde dann weiter für die Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Altbaus und mit der Umsetzung der Neuordnungsmaßnahme beauftragt.

Seit März 2022 liegt die EW-Bau mit allen relevanten Entwurfsplanungen vor. Der weitere Ablauf ist wie folgt geplant:

- 2022: Freigabe des Projekts, Bauantragstellung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Ausschreibung der Bauleistungen, Beginn der Baumaßnahme
- 2023: Durchführung der Baumaßnahme unter Rücksichtnahme auf den laufenden Schulbetrieb und Übergabe an die Nutzer (Ende Juli 2023)

**Anlagen:**

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Lageplan Schulgrundstück St. Jürgen GGS im Mönkhofer Weg 95
- 3 – Übersicht Erdgeschoss und Planausschnitte der Einzelmaßnahmen

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge					
Aufwendungen	-312.000,00		-1.625,00	-3.900,00	-3.900,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-312.000,00		-1.625,00	-3.900,00	-3.900,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-312.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-140.400,00	-9.360,00	-9.360,00	-9.360,00	-9.360,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	312.000,00	-62.000,00	-250.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	312.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2022	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>0,00</b>	
		Produktsachkonten		Finanzplan
		Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029 067 7851000		St. Jürgen GGS – Neuordnung Altbau	-62.000,00
			<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-62.000,00</b>

Gemarkung: St. Jürgen

Flur: 13

Flurstücke: 258/1, 236/21

Fläche: 31313 m<sup>2</sup>

Legende:

— Grundstücksgrenze

▨ Bestand



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.

ppp

GGG St. Jürgen  
Neuordnung Altbau



Hansestadt Lübeck, der Bürgermeister  
Fachbereich 5 Planen und Bauen  
Gebäudemanagement  
Mühlenkammer 14, 23552 Lübeck

PHASE Bauantrag  
PLAN Lageplan

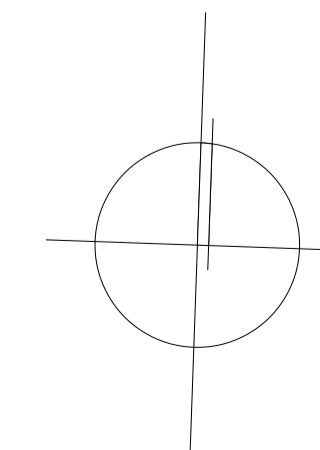
MAßSTAB 1:500

GEZEICHNET ja

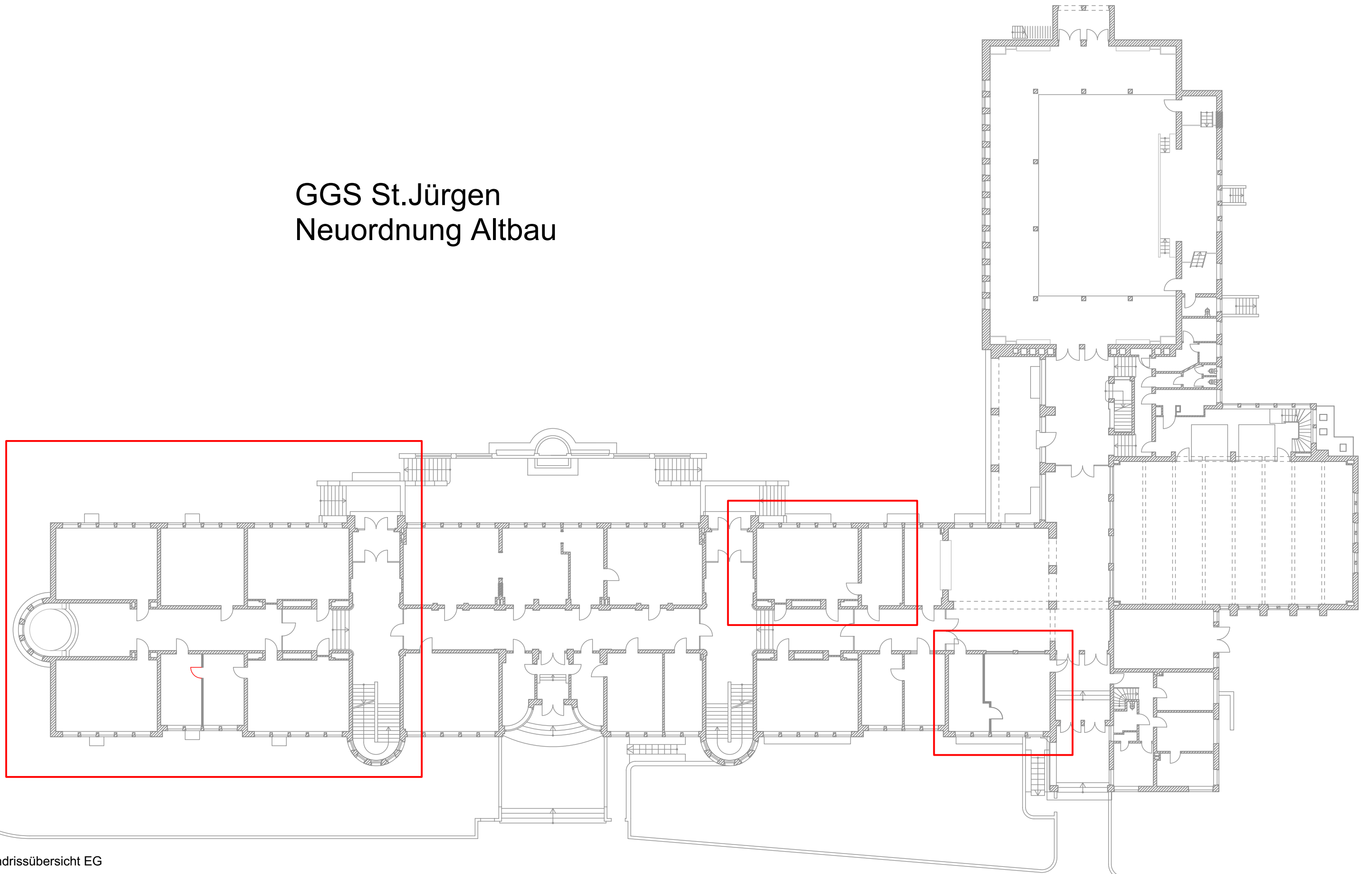
ERSTELLT 04.03.2022

ppp architekten + stadtplaner gmbh  
Kanalarstraße 52 | 23552 Lübeck

A4La-0X-X500-0001 0



# GGs St.Jürgen Neuordnung Altbau



Grundrissübersicht EG

# Neuorganisation Fachbereich Kunst/Musik (aktualisiert gem. Begehung 18.01.2021)

- Bestand:**
- Erhalt Bodenbeläge (inkl. Parkett) bis Gesamtanierung
  - Erhalt Einbauschränke ohne Neuanstrich
  - Keine vorgezogenen Maßnahmen zur Barrierefreiheit (Vorgabe Bauherr zur Kosteneinsparung)

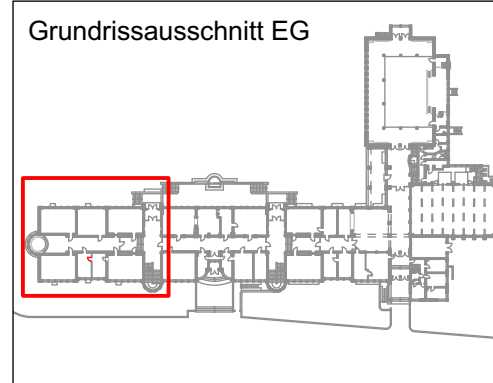
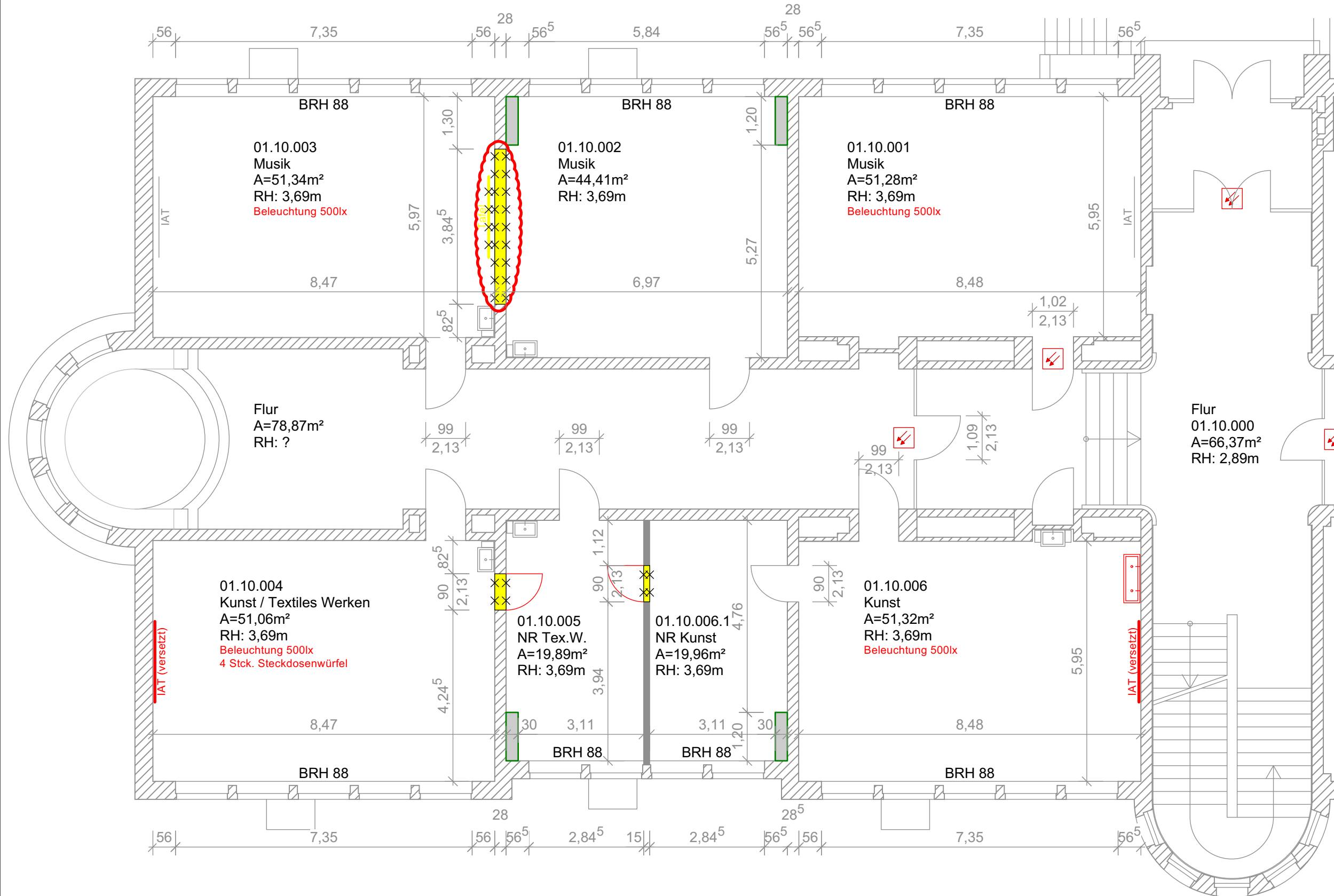
- Sanierung:**
- Anstrich Wände
  - Aufarbeitung + Ergänzung der Fußbodenleisten

- Anpassungen / Neuorganisation:**
- Herstellen großer Wanddurchbruch in Bestandswand
  - Herstellen neue Türöffnungen zu NR Textiles Werken
  - Neue Türen zu NR Textiles Werken
  - Wasser für Kunst / zusätzliches doppeltes Werkraumbecken
  - Neue Steckdosenwürfel inkl. Not-Aus
  - Interaktive Tafeln versetzen
  - Alte Tafeln rückbauen
  - Anpassung Beleuchtung / Beleuchtungsstärken

- Festlegungen Denkmalschutz:**
- Neue Tür analog Türverbindung zu NR Kunst herstellen (modern / schlicht)
  - Historische Estriche / Bodenbeläge nach Möglichkeit erhalten
  - Wanddurchbruch in historischer Bestandswand

**Legende**

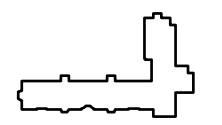
funkvernetzte Rauchmelder



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ



**GGSt.Jürgen  
Neuordnung Altbau**



**Hansestadt Lübeck, der Bürgermeister**  
Fachbereich 5 Planen und Bauen  
**Gebäudemanagement**  
Mühlendamm 14, 23552 Lübeck

PHASE **Bauantrag**

PLAN **Grundrissausschnitt EG:  
Kunst / Musik**

MAßSTAB **1:100**

GEZEICHNET **ja**

ERSTELLT **04.03.2022**

**ppp architekten + stadtplaner gmbh**  
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck

**Rückbau Mensaküche zu AUR  
(aktualisiert gem. Begehung 18.01.2020)**

Bestand:

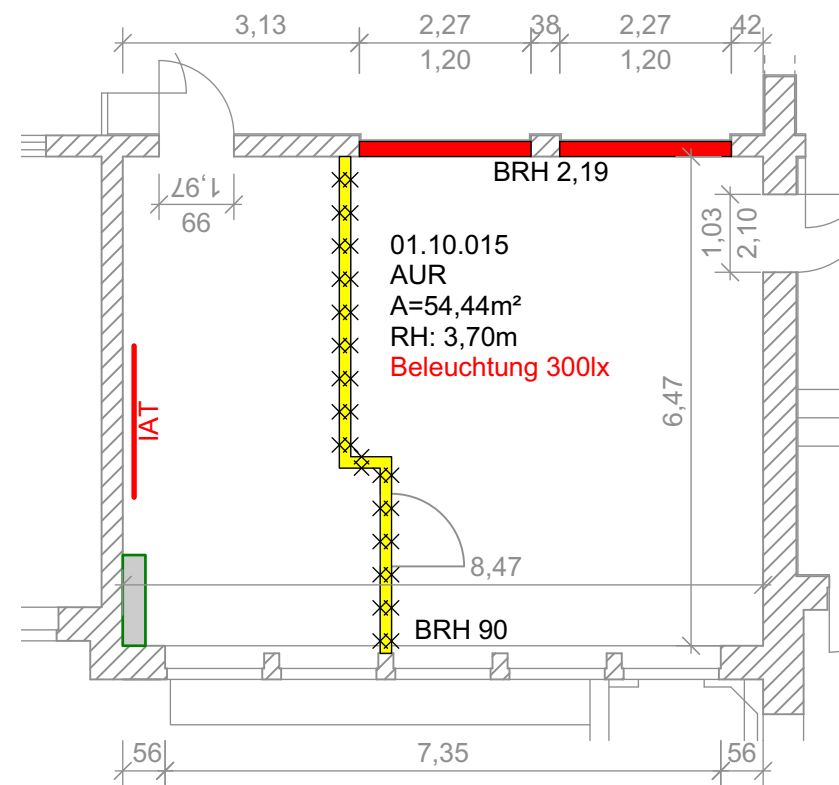
Sanierung:

Anpassungen / Neuorganisation:

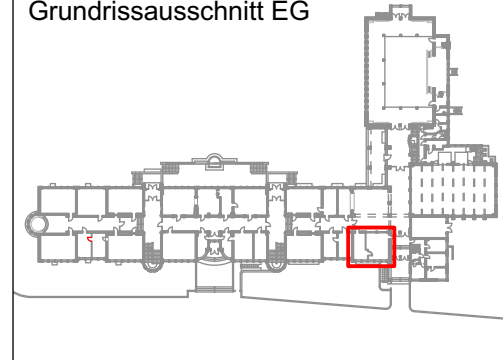
- Rückbau der Kücheneinrichtung
- Rückbau Ausgabe außen VA Tabletrutsche
- Rückbau Rollläden
- Verschließen der Ausgabeöffnungen (Mauerwerk / Putz)
- Rückbau Wandfliesen
- Rückbau Bodenfliesen
- Rückbau Tür
- Rückbau Trennwand Küche/Spülküche
- Rückbau Beleuchtung
- Innen Wandflächen putzen
- Neuer Bodenbelag Linoleum
- Neue Akustikdecke
- Neue Wandanstriche
- Neue Beleuchtung
- Neue Tafel (Interaktive Tafel IAT)
- Neue Vorhänge
- Neue Möbel

Festlegungen Denkmalschutz:

- Historische Fensterbank bei Abbruch der Trennwand schützen / erhalten
- Historische Estriche / Bodenbeläge nach Möglichkeit erhalten
- Verschluss Ausgabeöffnungen mit MW / Putz als Provisorium zulässig
- Anstrich analog Fliesenfarbe / nach Abstimmung



Grundrissausschnitt EG



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ

**ppp**

**GGSt.Jürgen  
Neuordnung Altbau**



**Hansestadt Lübeck, der Bürgermeister**  
Fachbereich 5 Planen und Bauen  
**Gebäudemanagement**  
Mühlendamm 14, 23552 Lübeck

PHASE **Bauantrag**

PLAN **Grundrissausschnitt EG:  
AUR**

MAßSTAB **1:100**

GEZEICHNET **ja**

ERSTELLT **04.03.2022**

**ppp** architekten + stadtplaner gmbh  
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck

**EG-02**

**0**

## Umwandlung Werken in AUR + Gruppenraum (aktualisiert gem. Begehung 18.01.2021)

### Bestand:

- Erhalt abgehängte Decken bis Gesamtsanierung
- Erhalt Rollos bis Gesamtsanierung

### Sanierung:

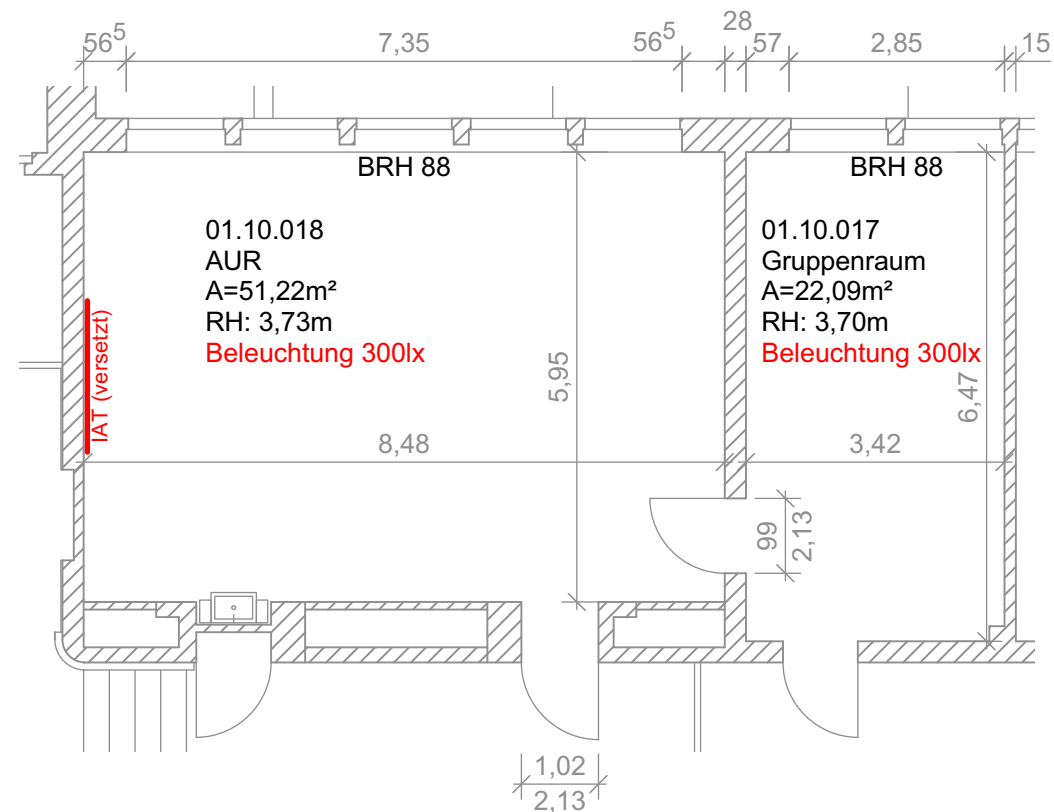
- Anstrich Wände + Decken
- Aufarbeitung Fußbodenleisten
- Aufarbeitung historischer Einbauschränk

### Anpassungen / Neuorganisation:

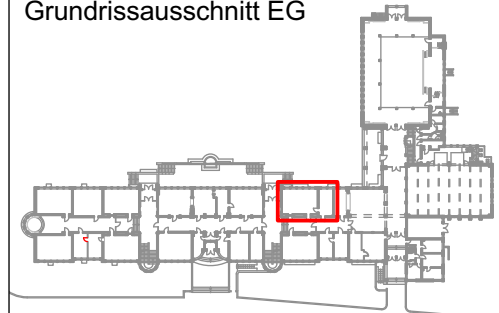
- Rückbau elt. Installation Deckenwürfel
- Rückbau Waschbecken bzw. Wasseranschluss
- Bodenbelag Linoleum
- Anpassung Beleuchtung / Beleuchtungsstärken
- Neue Tafel (Interaktive Tafel IAT)
- Neue Möbel

### Festlegungen Denkmalschutz:

- Restauratorische Untersuchung historischer Einbauten vor Neuanstrich
- Historische Estriche / Bodenbeläge nach Möglichkeit erhalten



### Grundrissausschnitt EG



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ

ppp

GGSt.Jürgen  
Neuordnung Altbau



Hansestadt Lübeck, der Bürgermeister  
Fachbereich 5 Planen und Bauen  
Gebäudemanagement  
Mühlendamm 14, 23552 Lübeck

PHASE Bauantrag

PLAN **Grundrissausschnitt EG:  
AUR II**

MAßSTAB 1:100

GEZEICHNET ja

ERSTELLT 04.03.2022

ppp architekten + stadtplaner gmbh  
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck

EG-03

0